

A Pécsi Törvényszék a (...) (száma: ..., 16.) által képviselt (...) (száma: ..., 11. szám alatti székhelyű felperesnek (...) ügyvéd (...) által képviselt (...) (száma: ..., 18. szám alatti székhelyű alperes ellen íránt a Mohácsi Járásbíróság előtt közgyűlési határozatok érvénytelenségének megállapítása íránt indított perében a 2014. november 25. napján meghozott 2.P.20.142/2014/10. számú ítélet ellen a felperes által 11. sorszámom előterjesztett és 13. sorszámom megindokolt fellebbezés folytán meghozta a következő

í t é l e t e t :

A másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyja.

Kötelezi a felperest, hogy fizessen meg az alperesnek 15 napon belül 10.000,- (tízezer) forint másodfokú perköltséget.

Az ítélet ellen fellebbezésnek helye nincs.

I n d o k o l á s

Az elsőfokú bíróság a felperes közgyűlési határozatok érvénytelenségének megállapítására irányuló keresetét elutasította és kötelezte, hogy fizessen meg az alperesnek 15 napon belül 10.000,- forint elsőfokú perköltséget.

Az ítélet ellen a felperes fellebbezett, annak megváltoztatását, keresetének teljesítését, és az alperes perköltségekben való marasztalását kérte, mivel álláspontja szerint az ítéletben megállapított tényállás megalapozatlan, de téves az elsőfokú bíróság abból levont jogi következtetése is.

Az alperes fellebbezési ellenkérelme az elsőfokú bíróság ítéletének helybenhagyására és a felperes másodfokú perköltségekben való marasztalására irányult.

A fellebbezés nem alapos.

Az elsőfokú bíróság a tényállást a rendelkezésre álló, elsősorban okirati bizonyítékok alapján a Pp. 206. § (1) bekezdése szerinti mérlegeléssel túlnyomó részt helyesen állapította meg, azt a másodfokú bíróság csupán azzal egészíti ki, hogy az alperes a 2014. január 27-én tartott közgyűlési jegyzőkönyvben a megtámadott 2., 3. és 4. sorszámú határozatokra vonatkozó szavazás eredményét a megjelent tulajdonostársak tulajdoni hányad szerint leadott szavazata alapján rögzítette, „igen-nem-tartózkodott” bontásban.

A felperes nem hivatkozhatott alappal az arányok téves meghatározására sem, mivel a fentiek szerint megállapított arányok teljes egészében megfelelnek – egyebekben a felperes 10/F/1. számú kimutatás szerinti nyilatkozatának is – az erre vonatkozó jogszabályi rendelkezéseknek.

Ennek megfelelően a 100% tulajdoni hányadból 68,018 % igen, 21,33508 % nem és 6,9559 % tartózkodik arányú volt szavazás eredménye. Figyelemmel arra, hogy az összeses tulajdonoshoz képest 96,4 %-os arányban jelentek meg a tulajdonostársak a közgyűlésen, ez az arány pont megfelel a jegyzőkönyvekben rögzített 70,6 %-os „igen”, 22,2 %-os „nem” és 7,2 %-os „tartózkodik” tulajdoni hányad szerinti szavazati aránynak.

Mindezek alapján, tekintettel arra is, hogy a jelen lévők száma, valamint a szavazás eredménye okiratban rögzítésre került, további bizonyításra, így többek között a tanúkenti meghallgatására e körben már nem volt szükség. A másodfokú tárgyalásra történő megidézését pedig a másodfokú bíróság külön felhívása ellenére sem indítványozta a felperes.

Kiegészíti a másodfokú bíróság a tényállást továbbá azzal, hogy az alperes Szervezeti Működési Szabályzatának 5. oldal 5. bekezdése szerint a tulajdonostársak személyesen kötelesek eljárni, a képviselőnek pedig csak közokiratba vagy teljes bizonyító erejű magánokiratba foglalt meghatalmazás alapján van helye.

Az így kiegészített tényállást a másodfokú bíróság is elfogadta ítélezése alapjául, és ennek alapján is egyetértett az elsőfokú bíróság által levont jogi következtetéssel, illetve az annak alapjául kifejtett indokokkal, ezért a járásbíróság ítéletet a Pp. 253. § (2) bekezdése alapján helybenhagyta.

A fellebbezéssel kapcsolatban a másodfokú bíróság a tényállásból azt emeli ki, hogy az alperes egyéni vállalkozó az alperes egyes tulajdonostársaitól, köztük a felperestől is bérelt külön tulajdonban álló üzlethelyiségeket, melyekben a „B” vendéglátó helyet üzemeltette. Erre figyelemmel jogosította fel őt az alperes 2012. június 14. napján meghozott 3. számú közgyűlési határozatában arra, hogy az üzlethelyiséggel határos társasházi közös tulajdonban álló átjáróból 13 m² területet kereskedelmi tevékenységre használjon. Ezen túl az alperes a 2012. október 12-én kelt bérleti szerződéssel – a 2012. május 14. napján hozott 5. sorszámú közgyűlési határozat alapján – az átjáró teljes egészét bére adta „C”-nek, azzal a feltétellel, hogy az üzletek zárása után használhatta kizárólagosan ezt a területet. Az alperes további közös tulajdonban álló helyiséget, mégpedig a szeméttárolót, illetve az annak előterét a 2013. április 1-jén kelt megállapodással adta bérebe szintén „C”-nek, mint egyéni vállalkozónak.

Mindezek alapján tehát megállapítható, hogy az alperes a felperes által a perben megtámadott közgyűlési határozatokkal a társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. törvény (Tht.) 21. § (1) bekezdés b) pontja alapján a közgyűlés kizárólagos hatáskörébe tartozó, közös tulajdonban álló épületrészek használatáról, illetve hasznosításáról döntött, akkor is amikor a 2014. január 27. napján megtartott közgyűlésen a felperes által a jelen perben megtámadott 2/2014., 3/2014., illetve 5/2014. számú közgyűlési határozatokkal ezen tulajdonrészekre vonatkozó bérleti szerződés felmondásáról határozott. A felperes pedig ezeknek, a bérleti jogot „C”-től egyéni vállalkozótól megvonó határozatok érvénytelenségének megállapítását kérte a Tht. 42. § (1) bekezdése alapján előterjesztett keresetében, részben alaki, részben pedig tartalmi okokból.

A Tht. 36. § (1) bekezdése, valamint az alperes SZMSZ-e szerint az alperes közgyűlésén az összes tulajdoni hányad több, mint a felével rendelkező tulajdonostárs részvétele szükséges az érvényes határozat meghozatalához, ez a szám pedig a felperes által megtámadott közgyűlési határozatok esetében 96,4 % volt, tehát a közgyűlés határozatképes volt.

Az alperes ezt követően pedig, mind a közgyűlés megnyitásakor, mind pedig az egyes szavazásokat megelőzően, a tulajdonostársakat helyesen számba véve, helytállóan határozta meg a személyesen és képviselő útján eljáró tulajdonosokat is. A perben csatolt okiratokkal igazolásra került ugyanis, hogy határozatképesség megállapításánál figyelemmel volt arra is, hogy tulajdonostársak személyesen, vagy pedig a Tht. 33. § (3) bekezdése, illetőleg az SZMSZ-ben foglaltaknak megfelelő általános vagy eseti meghatalmazással képviselten voltak jelen.

Az elsőfokú bíróság e körben helytállóan állapította meg, hogy a meghatalmazás a közgyűlésen is átadható volt a levezető elnöknek, de azt a tulajdonostárs, illetve a meghatalmazott korábban is benyújthatta a közös képviselőnek, sőt az általános meghatalmazást az SZMSZ szerint a közös képviselőnél kellett letétbe helyezni.

Súlytalan a felperes arra való hivatkozása is, hogy az [redacted] Kft. tulajdonostárs meghatalmazottjának nyilatkozatait, eljárását az a körülmény, hogy a közgyűlésen a törvényes képviselője is jelen volt, érvénytelenné, jogellenessé tette, nincs ugyanis olyan jogszabályi előírás, amely szerint a jelenlévő törvényes képviselőnek személyesen kell szavazni, és nem járhat el meghatalmazott képviselője útján.

[redacted] tulajdonostárs által adott meghatalmazás a rendelkezésre álló adatok alapján a meghatalmazó tulajdonos által teljes egészében kézzel írt okirat, megfelel a teljes bizonyítóerejű magánokirat Pp. 196. § (1) bekezdés a) pontja szerinti feltételének, tehát őt is érvényesen képviselhetette meghatalmazottja.

A fentiek alapján az alperes a közgyűlésen részt vevő tulajdonostársak tulajdoni arányát helytállóan rögzítette, továbbá a határozatok meghozatala során nem sértette meg a Tht. 39. § (1) bekezdésének e) pontját, a szavazás eredményének jegyzőkönyvbe foglalásakor sem, ezért – még a Tht. 38. § (1), valamint 44. § (2) bekezdésére is figyelemmel is – az általa rögzített jegyzőkönyv megfelelően tanúsítja a tulajdoni hányadok szerint leadott szavazatok arányát.

Nem megalapozott a felperes arra való hivatkozása sem, hogy a határozatok azért ütköznek jogszabályba, mert nem tartalmazzák szó szerint a napirendi pontok tárgyát, a határozatok végrehajtásának módját, illetve feltételeit.

Ezzel szemben a jegyzőkönyv pontokba szedve rögzíti az egyes napirendeket, ezen túl pedig az azok tárgyalására vonatkozó nyilatkozatokat, majd a határozatokat szó szerint és az erről való szavazás eredményére vonatkozó adatokat is. Mind a három kifogásolt határozat szövege kellő részletességgel foglalja magába az adott napirendi pont tárgyát, a határozat szövegét, annak alapján a közgyűlési határozatok könyvébe a szükséges adatok bejegyezhetők. A végrehajtás módja és feltételi tekintetében csak utal a másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság által helytállóan kifejtett indokokra, mivel azzal teljes egészében egyetértett, ezért megismétlése nem szükséges.

A 2. számú határozatot tartalmi okból azért támadta a felperes, mert az volt az álláspontja, hogy a közös képviselő felmondó nyilatkozatának utólagos jóváhagyása jogszabályba ütközik, ezért az e tárgyban hozott közgyűlési határozatot érvénytelen.

Egységes azonban az ítélkezési gyakorlat (BH2014.154., Pfv.I.20.243/2013/5. számú egyedi határozat) abban, hogy a társasház képviselőjében eljáró közös képviselő képviselői joga nem korlátlan, csak azokban az ügyekben járhat el a társasház közösség nevében, amelynek az intézésére jogszabály, vagy pedig a társasház határozata feljogosítja. Amennyiben ezt a jogkörét túllépi, akkor azt a képviselt társasház közgyűlésének utólagos jóváhagyása orvosolhatja, a jogvitában alkalmazandó a Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény (Ptk.) 221. § (1) bekezdése szerint. Az alperes-közös képviselője az átjáró bérletére vonatkozó bérleti szerződés felmondásakor azért járt el megbízás nélküli képviselőként, mert a Mohácsi Járásbíróság 3.P.20.276/2013/8. számú jogerős határozatával jóváhagyott egyezsége figyelemmel már nem volt olyan érvényes közgyűlési határozat, amely őt a felmondás közlésére felhatalmazta volna.

Az álképviselő jognyilatkozataihoz joghatás nem fűződik, egészen addig, amíg azt az arra jogosult utólag jóvá nem hagyja. Tehát attól kezdve, hogy a közgyűlés az álképviselőként eljáró közös képviselő felmondást tartalmazó egyoldalú jognyilatkozatát utólag jóváhagyta, úgy kellett tekinteni, hogy a közös képviselő a közgyűlés érvényes felhatalmazása alapján járt el, a felmondásra felhatalmazással rendelkezett, a jognyilatkozatot jogszerűen tette meg.

A felperes a 3. számú határozatot azért is támadta, mert álláspontja szerint a kisebbség jogos érdekeinek sérelmével járt, mert az nem minden tulajdonostárs számára, hanem kizárólag a Madison Pub által használt külön tulajdonban álló 2., 3., 4. jelű üzletek tulajdonosainak tiltja meg a 13 m² közös tulajdoni rész vendéglátás céljára történő használatát.

Ezzel a következtetéssel azonban a másodfokú bíróság nem értett egyet, mert a közös tulajdonban álló átjárót éppen a 3. számú határozatot követően lesz egyformán jogosult használni minden tulajdonostárs, a Tht. 23. § (1) bekezdésének megfelelően, hiszen ezzel csupán a neki járó a kedvezmény, a többi tulajdonostárshoz képest nekik járó többelhasználatra vonatkozó jogosultság szűnt meg, amely a bérletét és ezen keresztül nyilvánvalóan a bérbeadó tulajdonostársakat megillette a korábbi közgyűlési határozat alapján. A külön kedvezmény megvonásával a felperes nem került kisebbségként jogos érdekét lényesen sértő helyzetbe, hiszen a közös tulajdonban álló épületrészt a többséggel most azonos módon használhatja.

Hasonlóképpen nem értékelte a másodfokú bíróság a kisebbség lényeges jogos érdekét sértőnek azt a tényt, hogy a társasház bérleti díj bevételétől esik el, mivel a hasznosítással elérhető díj helyett a tulajdonostársak, így a felperes is ezeknek a helyiségeknek a használatára válik jogosulttá, ezzel részesülve a közös tulajdoni épület hasznosításából. Az pedig a perben valóban nem igazolódott be, hogy a bérleti szerződések felmondása a közös költség emelkedésével járna, ezért a közgyűlési határozatok érvénytelensége ebből az okból sem volt megállapítható.

A perben a felperes által megtámadott közgyűlési határozatok tehát sem formai, eljárási, sem egyéb tartalmi szempontból nem ütköztek jogszabályba, azok érvénytelenségének megállapítására a másodfokú bíróság sem látott alapos okot.

A sikertelenül fellebbező felperes köteles a Pp. 78. § (1) bekezdése alapján megfizetni az alperes jogi képviselőjének másodfokú eljárásban felmerült – a 32/2003. (VIII.22.) IM rendelet 3. § (5) bekezdése alapján megállapított – ügyvédi munkadíjából álló perköltséget és viseli saját, fellebbezési eljárásban felmerült költségeit.

Pécs, 2015. április 30.

Dr. Kovács János
a tanács elnöke

Dr. Barth Andrea
előadó bíró

Dr. Velényiné Dr. Kócse Judit
bíró

Hangszalagra diktálva: 2015.05.11.
Hangszalagról leírva: 2015.05.14.
Ujkéry Tímea
tisztviselő

Li.1./ másodfokú ítéletet kérem kijavítani és kijavítva előadó bírónak bemutatni.

Javításra érkezett:
Kijavítva:
Ujkéry Tímea

